



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 308-ЭС24-9433

г. Москва

19 сентября 2024 г.

Дело № А61-2237/2022

резолютивная часть определения объявлена 5 сентября 2024 г.

полный текст определения изготовлен 19 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Корнелюк Е.С. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Фардзинова Руслана Хадзбатовича на определение Арбитражного суда Республики Северная Осетия – Алания от 14 сентября 2023 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14 марта 2024 г. по делу № А61-2237/2022.

В судебном заседании приняли участие Фардзинов Р.Х., его представитель Куппеева М.А. (по доверенности от 27 августа 2024 г.) и конкурсный управляющий жилищно-строительным кооперативом № 121 Колмагоров А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения Фардзинова Р.Х. и его представителя, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения конкурсного управляющего жилищно-строительным кооперативом № 121, давшего собственную оценку сложившейся ситуации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве жилищно-строительного кооператива № 121 (далее – кооператив № 121), возбужденного по заявлению публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы XI Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Фардзинов Руслан

Хадзбатович обратился в Арбитражный суд Республики Северная Осетия – Алания с заявлением о включении в реестр требований кредиторов кооператива № 121 его требования о передаче двухкомнатной квартиры, площадью 64,52 кв. м, расположенной в строящемся многоквартирном доме 62 по ул. Калинина в г. Владикавказе (далее – квартира).

К участию в деле привлечены прокурор, Министерство строительства и архитектуры Республики Северная Осетия – Алания, Служба государственного жилищного и архитектурно-строительного надзора Республики Северная Осетия – Алания.

Определением суда первой инстанции от 14 сентября 2023 г. требование о передаче Фардзинову Р.Х. квартиры включено в реестр, обязательство по оплате стоимости данной квартиры признано исполненным в размере 31,81 процента, что в актуальных ценах на недвижимость составляет 1 098 906 рублей 46 копеек.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2023 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 14 марта 2024 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Фардзинов Р.Х. просит названные судебные акты изменить, признать обязательство по оплате стоимости жилого помещения исполненным в полной объеме.

В отзывах на кассационную жалобу Прокуратура Республики Северная Осетия – Алания просит определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству, Дзагиев С.Т. просит эти судебные акты отменить, спор направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, ссылаясь на необоснованность требования Фардзинова Р.Х.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2024 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях Фардзинова Р.Х., его представителя и конкурсного управляющего кооперативом № 121, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что обжалуемые определение и постановления подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, кооператив № 121 создан в результате реорганизации эксплуатационного объединения жилищно-строительного кооператива № 2 в форме выделения.

В счет оплаты приобретаемой недвижимости Фардзинов Р.Х. уплатил кооперативу № 121 и его правопродшественнику в период с 1992 по 2003 годы паевой взнос в общей сумме 132 212 деноминированных рублей 10 копеек, что

составило 31,81 процента от проектной стоимости квартиры по состоянию на 2003 г.

Договор, по которому кооператив № 121 обязался передать Фардзинову Р.Х. квартиру в срок до ноября 2014 года (при условии оплаты последним паевого взноса), оформлен сторонами позднее – 23 июня 2010 г.

Фардзинов Р.Х. настаивал на том, что кооператив № 121 и его правопродшественник получили оплату за недвижимость в полном объеме. В этой части кредитор, помимо прочего, ссыался на то, что оставшиеся 70 процентов от проектной стоимости квартиры по состоянию на 2003 год были внесены за него третьим лицом – публично-правовым образованием (Республикой Северная Осетия – Алания) в качестве компенсации, причитающейся в связи с удорожания стоимости строительства и повышением платы за банковский кредит.

Суд первой инстанции установил, что в соответствии с письмами Министерства финансов Республики Северная Осетия – Алания от 31 мая 1995 г. № 11/486 и от 16 января 2001 г. № 902 паевые взносы членов кооператива № 121, действительно, составляли 30 процентов от проектной стоимости квартир, компенсация за счет бюджетных средств – 70 процентов.

Как указали суды, такой порядок расчетов соотносился с постановлениями Правительства Российской Федерации от 6 марта 1992 г. № 140 «О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства» и от 22 июня 1994 г. № 743 «О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства».

Вместе с тем, Министерство финансов Республики Северная Осетия – Алания письмом от 17 ноября 2023 г. сообщило, что в настоящее время оно не может предоставить сведения о внесении денежных средств в размере 70 процентов от стоимости квартиры за Фардзинова Р.Х. в связи с уничтожением соответствующих документов как не подлежащих столь длительному хранению. Администрация главы Республики Северная Осетия – Алания и Правительства Республики Северная Осетия – Алания письмом от 21 ноября 2023 г. сообщила, что республиканское правительство не издавало индивидуальные правовые акты о выделении Фардзинову Р.Х. из республиканского бюджета денежных средств в качестве компенсации на покрытие затрат в связи с удорожанием стоимости строительства.

Исходя из этого суды признали недоказанным факт выплаты полной цены сделки.

Между тем судами не учтено следующее.

По смыслу статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации принятие застройщиком причитающегося ему денежного предоставления, правомерно предложенного третьим лицом за участника строительства, свидетельствует об исполнении соответствующего обязательства по оплате квартиры, которая будет создана в будущем. В таком случае застройщик обязан передать квартиру участнику строительства в соответствии с условиями связывающего их обязательства (как если бы обязательство исполнил сам участник строительства), не вдаваясь во внутренние отношения данного

участника строительства и исполнившего его денежное обязательство третьего лица.

Таким образом, для правильного разрешения вопроса об объеме предоставления, полученного кооперативом № 121 (его правопреемником), ключевое значение имели обстоятельства, касающиеся не только денежного вклада самого Фардзинова Р.Х., но и бюджетного финансирования.

Соответствующие обстоятельства в силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежали установлению путем оценки имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи.

В нарушение положений названной статьи и статей 168, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды первой и апелляционной инстанций должным образом не исследовали и не оценили доказательства, на которые ссылался Фардзинов Р.Х. в подтверждение доводов о фактическом внесении части платы за квартиру третьим лицом (публично-правовым образованием).

Так, судами оставлена без внимания справка от 27 декабря 2008 г. о проверке кооператива № 121 контрольно-счетной палатой Республики Северная Осетия – Алания, подписанная главным инспектором контрольно-счетной палаты, председателем правления и главным бухгалтером кооператива № 121, согласно которой общая компенсация со стороны бюджета должна была составлять 70 процентов от стоимости строительства, кооператив фактически получал бюджетное финансирование, которое по состоянию на 1 января 2007 г. составило 52,35 процента от стоимости строительства.

Не проверили суды и доводы Фардзинова Р.Х. о возбуждении уголовного дела в отношении неустановленных лиц из числа руководства кооператива № 121 по факту хищения ими денежных средств, выделенных из республиканского бюджета в рамках поддержки строительства того жилого дома, квартиры в котором причиталась кредитуру. Наличие такого уголовного дела свидетельствует о реальном направлении бюджетных ассигнований на строительство, то есть об исполнении денежного обязательства третьим лицом.

Кооператив выдал Фардзинову Р.Х. справку от 17 ноября 2003 г. об отсутствии на его стороне задолженности по уплате паевого взноса.

При наличии такой справки и документов, указывающих на перечисление бюджетных средств в адрес кооператива, негативные последствия утраты органом власти, ввиду истечения сроков хранения, документации о конкретных объемах финансирования с его стороны не могли быть возложены на участника строительства – слабую сторону анализируемых отношений.

Из материалов дела видно, что, по крайней мере, первая очередь строительства дома окончена, эта часть введена в эксплуатацию, расположенные в ней квартиры переданы членам кооператива. Советским районным судом г. Владикавказа был рассмотрен иск 37 граждан – участников строительства о признании за ними права собственности на ту часть квартир, которая была построена (дело № 2-2934/09). Решением суда общей юрисдикции

от 24 декабря 2009 г. данный иск удовлетворен. Суд, установив, что истцы также оплатили лишь 30 процентов от проектной стоимости квартиры по состоянию на 2003 г., принял их доводы об оплате оставшейся части за счет бюджета, сославшись на справки кооператива № 121 об отсутствии у граждан долга по паевым взносам, пояснения представителя кооператива о том, что финансирование из республиканского бюджета поступало, а также на письма Министерства финансов Республики Северная Осетия – Алания, упомянутые арбитражным судом первой инстанции в обжалуемом определении.

При этом арбитражные суды не привели мотивы, по которым одинаковые документы оценены ими иначе, нежели чем судом общей юрисдикции, рассмотревшим спор о признании права собственности. Такой подход не соответствует фундаментальному принципу юридического равенства (части 1 и 2 статьи 19 Конституции Российской Федерации).

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене в обжалуемой части на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При новом рассмотрении спора суду следует проверить доводы Фардзинова Р.Х. об исполнении части обязательства третьим лицом по правилам статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации, имея ввиду равный правовой статус всех граждан, вложивших денежные средства в строительство.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Республики Северная Осетия – Алания от 14 сентября 2023 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14 марта 2024 г. по делу № А61-2237/2022 отменить в части отказа в признании обязательства по оплате стоимости жилого помещения исполненным в полной объеме.

В отменной части обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья
судья
судья

И.В. Разумов
Е.С. Корнелюк
С.В. Самуйлов